

*С.П.Кузнецова, экономист планово-
финансового управления
Санкт-Петербургский государственный
электротехнический университет*

ВНЕБЮДЖЕТНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ВУЗА: ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ВУЗА (ОПЫТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)

Экономические и политические условия в стране, сложившиеся в последние годы, таковы, что государство оказывается несостоятельным для обеспечения сферы образования ресурсами необходимыми для ее нормального функционирования и развития. При этом для высшей школы приходится отметить, что государство зачастую не в состоянии обеспечить и самые скромные потребности, ограничиваясь выплатами по заработной плате и стипендиям, уровень которых также нельзя признать достаточным. В силу этих причин, пользуясь предоставленной образовательным учреждениям определенной свободой в плане самостоятельного финансового обеспечения, вузы ведут активный поиск дополнительных источников финансирования. Практика привлечения внебюджетных средств учебными заведениями достаточно развита в мире и признается нормой для образовательной сферы. В России на фоне резкого перехода от полной коммерческой пассивности образовательных учреждений к острой необходимости зарабатывания средств, практически ставшей условием их выживания в связи с экономическим кризисом в стране, внебюджетная деятельность вузов воспринималась как нечто аномальное. Конечно, первичный шок прошел, и негативный оттенок во мнении (даже среди экономистов) о том, что вузы оказались «втянутыми в рыночные отношения», постепенно заменяется осознанием объективной необходимости этого процесса и признанием учебных заведений в качестве экономически вполне самостоятельных структур. Наряду с этим перед вузами встает ряд вопросов чисто практического характера, механизм (алгоритм) решения которых остается во многом не проработанным. В этой связи, особую важность приобретает организационно-методическая помощь государства, создание и развитие межвузовской системы обмена опытом.

В последнее время одним из весомых источ-

ников внебюджетных поступлений, особенно для технических вузов, располагающих свободными площадями (как правило, за счет учебно-лабораторных помещений), является аренда. Однако, как показывает практика, определение величины арендной платы вызывает сложности.

Распоряжением Мингосимущества РФ от 30 апреля 1998 г. №396-р был установлен «Порядок определения величины арендной платы за пользование находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями, сооружениями и отдельными помещениями». Вместе с тем, не смотря на простоту принципа методики, ее практическое использование представляется затруднительным, поскольку, во-первых, не установлены численные значения для используемых в ней коэффициентов, кроме того, часть из них находится в зависимости от местных условий (коэффициент типа деятельности, коэффициент территориальной зоны). Во-вторых, расчет по методике базируется на величинах, официальная информация по которым зачастую отсутствует (базовая величина стоимости строительства 1 кв. м., минимальная величина арендной платы за 1 кв. м. в зависимости от местных условий). Правда, в печати появляются необходимые сведения для расчета по данной методике арендной платы за объекты недвижимости в г. Москве, некоторые из этих сведений можно использовать и по другим регионам, однако, это все же не обеспечивает полноту необходимой информации. В результате появляются методики местного (регионального) уровня по расчету арендной платы.

Так, например, в Санкт-Петербурге распоряжением Губернатора от 22.12.97 г. №1291-р введены методики определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой и методом индивидуальной оценки. Здесь, в отличие от «федеральной», наряду с детальной проработанностью методик, можно отметить их слож-

ность и тем самым неудобство в применении. В этом плане, действовавшая ранее по распоряжению Мэра-Председателя Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.94 г. №1252-р «Методика определения уровня арендной платы за нежилые помещения», несмотря на меньшую обеспечиваемую точность расчетов и ряд других недостатков, представляется более приемлемой по сравнению с новой (от 22.12.97 г.).

Принимая во внимание вышесказанное, можно сформулировать следующие основные критерии, которые следовало бы учитывать при введении единого порядка расчета арендной платы для высших учебных заведений:

методика должна:

— быть проработана до уровня ее практического применения, с учетом современных условий и действующего законодательства, в том числе в области образования;

— обеспечивать простоту расчетов;

— обеспечивать, в установленных законодательством рамках, с помощью введения дополнительных коэффициентов возможность учета местных (региональных) особенностей рынка недвижимости и непосредственно условий сдачи конкретного объекта в аренду по усмотрению местных властей и договоренности арендатора и арендодателя соответственно;

в качестве базовых в методике должны использоваться величины:

— информация по которым является общедоступной и опирается на официальные источники;

— являющиеся универсальными для различных регионов страны.

В соответствие с выдвинутыми требованиями и с учетом положительных аспектов уже разработанных методик схема построения новой методики расчета арендной платы может выглядеть следующим образом:

1. Основное условие расчета арендной платы:

$$A_{\min} < A < A_{\max}, (1)$$

где A_{\min} — минимально уровень арендной платы;

A_{\max} — максимально уровень арендной платы;

A — арендная плата в Договоре аренды.

A_{\min} — должен либо быть установлен законодательно в абсолютном значении (универсально или дифференцированно по регионам), либо должны быть даны четкие рекомендации по его определению вузами самостоятельно (так, относительно последнего, например, согласно действующего законодательства РФ сдача в аренду

вузами объектов недвижимости может осуществляться «...по ценам, которые не могут быть ниже цен сложившихся в данном регионе» (Федеральный Закон от 22.08.96 г. № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании», гл. V, ст. 27, п. 4). Возникает необходимость в разъяснениях, во-первых, что имеется в виду: среднерыночная цена? Если «Да!», то что включено в ее понятие: цена за идентичные объекты недвижимости? Во вторых, какова должна быть минимальная статистическая выборка для определения рыночной цены как средней величины: по десяти объектам, более, менее? и т. п.)

A_{\max} — устанавливаются вузом самостоятельно;

A — определяется расчетным способом по настоящей методике.

2. Расчет арендной платы

$$A = (\text{База 1} + \text{База 2} \times \text{Кинт.}) \times \text{Сп}, (2)$$

где База 1 — устанавливается расчетным способом (формула 3), при этом если расчетное значение меньше установленного A_{\min} , то в расчете по формуле (2) принимается значение A_{\min} ;

База 2 — устанавливается расчетным способом по формуле (4)

Кинт. — интегральный показатель качества помещения — рассчитывается по формуле (5).

Сп — площадь арендуемого Объекта;

3. Расчет Базы 1

$$\text{База 1} = (\text{Сп.в} \times \text{На}) : \text{So}, (3)$$

где Сп.в — полная восстановительная стоимость здания (в котором располагается арендуемый Объект);

На — норма амортизации здания;

So — общая площадь здания.

4. Расчет Базы 2

$$\text{База 2} = A_{\max} - \text{База 1}_{\max} / \text{Кинт.}_{\max}, (4)$$

где База 1_{\max} — максимальное значение Базы 1 из рассчитанных по форм. (3), при этом если данное значение меньше A_{\min} , то в формуле (4) используется значение A_{\min} .

Кинт._{\max} — рассчитывается по формуле (5), при этом все переменные входящие в формулу должны иметь максимальные из установленных для них значений.

5. Расчет интегрального показателя качества арендуемого Объекта

Интегральный показатель определяется произведением коэффициентов, характеризующих объект недвижимости (формула 5). Данные коэффициенты могут быть разделены на три группы:

— группа коэффициентов, набор и численные значения которых устанавливаются централизованно и универсально для различных регионов страны. Например, заимствованные из «Методики определения уровня арендной платы за нежилые помещения» (действовавшей по распоряжению Мэра-Председателя Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.94. № 1252-р) данная группа может включать следующие коэффициенты:

Км — коэфф. удаленности арендуемого Объекта от метро (табл.1);

Кэ — коэфф. этажного расположения арендуемого Объекта (табл.2);

Кк — коэфф. качества арендуемого Объекта (табл.3);

Кв — коэфф., характеризующий вход в арендуемое помещение (Объект) (табл.4);

— группа коэффициентов, учитывающих местные (региональные) условия. (В формуле 5 через показатель Кр обозначено произведение коэффициентов данной группы);

— группа коэффициентов, учитывающих особые условия договоренности арендатора и арендодателя (В формуле 5 через показатель Ко обозначено произведение коэффициентов данной группы);

$$\text{Кинт.} = \text{Км} \times \text{Кэ} \times \text{Кк} \times \text{Кв} \times \text{Кр} \times \text{Ко}, (5)$$

Км — коэфф., учитывающий удаленность арендуемого

Объекта от ближайшей станции метрополитена.

Таблица 1

Количество остановок общественного транспорта от ст. метро до адреса Объекта	Км
До 1	1,6
От 1 до 2	1,3
Более 2	1

Кэ — коэффициент этажного расположения Объекта

Таблица 2

Расположение помещения	Кэ
1 этаж	1,2
2 этаж	1,0

3 этаж и выше, лифт	0,9
3 этаж и выше, без лифта	0,7
Цокольный этаж (полуподвал)	0,95
Мансарда, лифт	0,8
Мансарда, без лифта	0,65
Технический этаж (подвал)	0,60
Подвал	0,8
Здание целиком	1,5

Кк — коэффициент качества арендуемого Объекта

Таблица 3

Качество помещения	Кк
Нормальное	1
Удовлетворительное	0,90
Неудовлетворительное	0,75

Кв — коэффициент, характеризующий вход в арендуемое помещение (Объект)

Таблица 4

Вход в помещение	Кв
Отдельный с улицы	1,1
Отдельный со двора	0,95
Общий с улицы	1,00
Общий со двора	0,75

Продemonстрированный подход, при соответствующей доработке и уточнении численных значений и состава используемых коэффициентов, может послужить основой для создания единой методики определения арендной платы. Кроме того, хотелось бы отметить, что при расчетах вузов с арендаторами, следует учитывать не только арендную плату как таковую, но и расходы вуза на содержание вузовских помещений. В следующем разделе приводится соответствующая методика расчета, которая на практике используется в одном из вузов Санкт-Петербурга.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СОДЕРЖАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ВУЗА

1. Общие положения

1.1. Настоящая методика предназначена для расчета стоимости содержания помещений вуза, возмещаемой арендаторами вузовских площадей.

1.2. В стоимость содержания помещений включается стоимость:

- административно-хозяйственных услуг;
- коммунальных услуг.

1.3. В стоимость административно-хозяйственных услуг включены расходы на:

- хозяйственное обслуживание вспомогательных помещений вуза;
- заработную плату обслуживающего персонала вуза;
- заработную плату административно-управленческого персонала вуза.

1.4. В стоимость коммунальных услуг включены расходы на:

- водоснабжение;
- канализацию;
- электроэнергию;
- отопление;
- газоснабжение.

1.5. Все площади вуза разделены:

- по обслуживаемым объектам:
- помещения учебных корпусов;
- помещения общежитий.
- по назначению:
- полезные;
- вспомогательные.

1.6. Исходные данные и условные обозначения, принятые в методике:

1.6.1. $So.o$ — общая площадь помещений вуза (в том числе арендуемая) с разделением:

- по обслуживаемым объектам:

$So.y$ — общая площадь помещений учебных корпусов

$So.o$ — общая площадь помещений общежитий.

- по назначению:

— $Sn.o$ — полезная площадь помещений вуза,

в том числе:

$Sp.и$ — полезная площадь помещений учебных корпусов;

$Sp.общ$ — полезная (жилая) площадь помещений общежитий.

— $Sв.o = So.o - Sn.o$ — вспомогательная площадь помещений вуза.

Кроме того — арендуемая площадь вуза

Sa — общая арендуемая площадь помещений вуза ($Sa = \sum S_{apj}$ — сумма j — х площадей сдаваемых и планируемых к сдаче в аренду в расчетном году. Для повышения точности расчетов общая арендуемая площадь вуза (Sa) может быть определена расчетным способом как среднегодовой показатель).

1.6.2. Расходы на административно-хозяйственные услуги:

С и., С общ. — соответственно общие расходы на хозяйственное обслуживание помещений учебных корпусов, общежитий в расчетном году по действующим договорам вуза с обслуживающими организациями (например, договор охраны помещений, уборки территории, дезинфекции помещений и. т. п.)

ЗПоб. — планируемый на расчетный год фонд заработной платы обслуживающего персонала (с отчислениями во внебюджетные фонды — 38,5%).

2. Принципы расчета

2.1. Расчет стоимости содержания помещений вуза выполняется отдельно по обслуживаемым объектам: учебные корпуса, общежитие.

2.2. Расходы на хозяйственное обслуживание вспомогательных помещений вуза и коммунальные услуги, определяются прямым отношением соответствующих расходов к полезной площади обслуживаемого объекта (к полезной площади помещений учебных корпусов, общежитий).

При этом, общий объем расходов на коммунальные услуги в стоимостном выражении на расчетный год по обслуживаемым объектам (учебные корпуса, общежитие) определяется исходя из объемов коммунальных услуг в натуральных показателях предыдущего года и действующих на момент расчета тарифов стоимости коммунальных услуг ресурсоснабжающих организаций. Общие расходы на хозяйственное обслуживание помещений учебных корпусов, общежитий в расчетном году устанавливаются по действующим договорам ЭТУ с обслуживающими организациями

2.3. Расходы на административно-хозяйственные услуги в части заработной платы обслуживающего персонала, обслуживающего вспомогательные площади вуза, рассчитываются пропорционально арендуемым площадям.

2.4. Расходы на административно-хозяйственные услуги в части заработной платы административно-управленческого персонала рассчитываются в процентном отношении к расходам на заработную плату обслуживающего персонала.

2.5. Окончательно стоимость содержания помещений вуза для арендатора определяется произведением соответствующей арендуемой площади и стоимости административно-хозяйственных и коммунальных услуг в расчете на 1 кв. м. для объекта, где располагается арендуемое помещение (в учебных корпусах или общежитии).

3. Порядок расчета

3.1. Расчет стоимости административно-хозяйственных услуг

3.1.1. Расходы на хозяйственное обслуживание помещений университета ($T_{1и}$), общежитий ($T_{1общ}$) по договорам на 1 кв.м. в год:

$$T_{1и} = C_{и.} / S_{п. и.} / 12 \text{ (руб./кв.м/мес.)},$$

$$T_{1общ} = C_{общ.} / S_{п. общ.} / 12 \text{ (руб./кв.м/мес.)},$$

где $C_{и.}$, $C_{общ.}$ — соответственно общие расходы на хозяйственное обслуживание помещений учебных корпусов, общежитий в расчетном году по действующим договорам вуза с обслуживающими организациями (для удобства расчетов рекомендуется заполнять таблицу 1);

$S_{п.и.}$, $S_{п.общ.}$ — соответственно полезные площади помещений учебных корпусов, общежитий, обслуживаемых по договорам.

3.1.2. расходы на заработную плату обслуживающего персонала:

а) $D1$ — доля заработной платы обслуживающего персонала, приходящаяся на вспомогательные площади:

$$D1 = 3_{поб.} \times S_{в.о} / (S_o - S_a), \text{ (руб.)}$$

где S_a — общая арендуемая площадь помещений вуза.

б) S_v — стоимость 1 кв.м. вспомогательной площади (в части заработной платы обслуживающего персонала):

$$S_v = D1 / S_v, \text{ (руб./кв.м)}$$

в) $D2$ — доля вспомогательной площади, приходящейся на арендуемые помещения:

$$D2 = S_v \times S_a / S_{п.}, \text{ (кв.м)}$$

г) B_a — стоимость вспомогательной площади арендуемых помещений:

$$B_a = D2 \times S_v, \text{ (руб.)}$$

д) $T2$ — тариф расходов на содержание помещений в части заработной платы обслуживающего персонала на 1 кв.м.:

$$T2 = B_a / S_a / 12, \text{ (руб./кв.м./мес.)}$$

3.1.3. Расходы на заработную плату административно-управленческого персонала:

$T3$ — расходы на заработную плату административно-управленческого персонала на 1 кв.м. в месяц:

$$T3 = 0,1 \times T2, \text{ (руб./кв.м./мес.)}$$

$T_{и.}$, $T_{общ.}$ — соответственно стоимость административно-хозяйственных услуг на 1 кв. м. помещений учебных корпусов, общежитий:

$$T_{и.} = T_{1и.} + T2 + T3, \text{ (руб./кв.м./мес.)}$$

$$T_{общ.} = T_{1общ.} + T2 + T3, \text{ (руб./кв.м./мес.)}$$

3.2. Расчет стоимости коммунальных услуг

Расчет стоимости коммунальных услуг каждого вида (водоснабжение, отопление и т. п.) выполняется аналогично п.п. 3.1.1.: отношение объема расходов по каждому виду коммунальных услуг в стоимостном выражении к соответствующей полезной площади. (Для удобства промежуточные результаты рекомендуется заносить в таблицы 2,3)

3.3. Стоимость содержания помещений вуза для арендаторов:

3.3.1. Стоимость содержания помещений ЭТУ для арендатора, арендуемые помещения которого территориально расположены в помещениях учебных корпусов — C_a (руб./мес.)

Таблица 1

№ п/п	Обслуживаемый объект	Организация	№ Договора	Срок действия		Стоимость услуг к оплате за ____ г. без НДС, руб.
				с	по	
1.	университет	...				
		Итого $C_{и.}$:				
2.	общежитие	...				
		Итого $C_{общ.}$:				

$$\gamma = \kappa$$

$$C_a = S_{ap} \times T_i + \sum S_{ap} \times K_{i,\gamma}$$

$$\gamma = 1$$

где S_{ap} — площадь арендуемого помещения (кв.м.);

— T_i — стоимость административно-хозяйственных услуг на 1 кв. м. для помещений университета (руб./мес.);

— γ — вид коммунальных услуг;

— κ — количество видов коммунальных услуг;

— $K_{i,\gamma}$ — стоимость коммунальных услуг γ — вида для помещений учебных корпусов (руб./мес.).

3.3.2. Стоимость содержания помещений ЭТУ для арендатора, арендуемые помещения которого территориально расположены в помещениях общежитий — C_a (руб.)

$$\gamma = \kappa$$

$$C_a = S_{ap} \times T_{общ} + \sum S_{ap} \times K_{общ,\gamma}$$

$$\gamma = 1$$

где $T_{общ}$ — стоимость административно-хозяйственных услуг на 1 кв. м. для помещений общежитий;

$K_{общ,\gamma}$ — стоимость коммунальных услуг γ — вида для помещений общежитий.

Полученные расчетные данные рекомендуется представить в таблице 4. Расходы ресурсов в натуральных показателях следует корректировать ежегодно, кроме того, расходы на содержание 1 кв.м. площади вуза при изменении тарифов ресурсоснабжающих организаций также необходимо корректировать. В этом случае, для получения «новых» (с момента изменений) сумм платежа с 1 кв. м. площади следует среднемесячное потребление ресурсов умножить на измененный тариф (табл. 4).

Расходы на содержание 1 кв. м вуза без НДС с «_____» _____ г. для расчетов с арендаторами

Таблица 2

Наименование коммунальных расходов	Расходы на коммунальные услуги в расчетном году (в пересчете натуральных показателей предыдущего года по действующим на момент расчета в расчетном году тарифам ресурсоснабжающих организаций)					
	Учебные корпуса			Общежития		
	Натуральные показатели	Тариф ресурсосн. организ. без НДС (руб./натур. ед.)	Стоимостные показатели без НДС (руб.)	Натуральные показатели	Тариф ресурсосн. организ. без НДС (руб./натур. ед.)	Стоимостные показатели без НДС (руб.)

Таблица 3

Наименов. коммунал. расходов	Тарифы на коммунальные услуги на 1 кв. м. полезной площади без НДС на расчетный год						
	Учебные корпуса			Общежития			
	Стоимостные показатели (руб.)	Полезные площади (кв.м.)	Сумма годового платежа (руб/м. кв.)	Стоимостные показатели (руб.)	Полезные площади (кв.м.)	Сумма годового платежа (руб/1. кв.)	
							Итого:

Таблица 4

Обслуживаемый объект	Вид услуг	Среднемесячное потребление ресурсов на 1 кв. м. в _____ году	Тариф (ресурсоснабжающей организации)	Сумма платежа с 1 кв. м. площади (руб./мес)
Учебные корпуса		...		
Общежитие		...		